감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	황순영 소유물건(2025타경63500)
의 뢰 인:	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영
감정평가서번호:	DP250630-028

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대평감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사

박 병 규 (인)

감정평가액	**오억사백만원정(\504,000,000.-)**			
의 뢰 인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 박진영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 고양지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황순영 (2025타경63500)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.02	2025.07.01 ~ 2025.07.02	2025.07.02

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	504,000,000
	합 계					\504,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 고양시 일산서구 주엽동 소재 '오마초등학교' 북동측 인근에 위치한 구분건물(후곡마을아파트 903동 15층 1501호, 전용면적 70.714㎡, 통칭 89.3㎡형, 계단식, 남동향)로서 현재 제3종일반주거지역 내 아파트로 이용 중인 바, 의정부지방법원 고양지원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」(이하 '감칙') 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 2일로 기준시점을 결정하였습니다.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년 7월 1일부터 7월 2일까지 대상물건에 대한 권리분석, 거래사례, 평가전례 등 가격자료 수집 및 정리를 마친 후, 현장에서 대상물건의 이용상황, 입지조건, 주위환경 등을 실지조사하고 사진촬영 등 필요한 조사·평가활동을 완료하였습니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감칙 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였는 바, 이 경우 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 의뢰인의 제시목록에 의거하였으며, 의뢰인은 별도의 감정평가조건을 붙이지 아니하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 감칙 제11조 2호에 의한 비교방식으로 평가하되 감정평가방법(‘주된 방법’)은 감칙 제16조에 의거 거래사례비교법을 적용하였습니다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분소유권의 대상이 되는 본건 구분건물은 감칙 제16조에 의거 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리적 조정을 시도하였으나 주거용 구분건물의 특성상 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법은 곤란하여 이를 생략하고 평가하였습니다.

다. 일괄・구분・부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제20조에 의거 토지와 건물이 일체성을 가지고 거래되는 관계로 감칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 평가 하였습니다.

2. 그 밖의 사항

가. 본건은 위치・주위환경 등 입지조건, 건물의 구조・시공 및 관리상태, 층별 효용도 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

나. 본건은 집합건물의 특성상(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조) 토지가액과

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

건물가액을 구분 평가하는 것은 곤란하나, 의뢰인의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 이를 '구분건물 감정평가명세표'상에 기재하였습니다.

다. 본건은 현장조사 시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인이 불가능한 바, 내부구조 및 이용상황은 건축물대장상의 건축물현황도, 전례자료, 외부관찰, 주민탐문조사 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 도시하였으므로 내부구조 등이 실제와 다소 다를 수 있으니 응찰자 등 경매관련 이해관계인은 사전에 재확인이 요망됩니다.

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 산출과정

1. 주된 방법에 따른 산출내역

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1058				
건물명·층·호수	후곡마을아파트 903동 15층 1501호				
용도	아파트		사용승인일		1994.11.29
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
	70.714	18.566	89.28	45.339	79.2

3. 비교거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래가액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	일산동 1058	후곡마을 아파트	903/30*	70.714	45.339	487,000	6,880,000	2025,04.06
								1994.11.29
B	일산동 1058	후곡마을 아파트	910/120*	72,261	46.33	515,000	7,120,000	2025,02,03
								1994.11.29
C	일산동 1058	후곡마을 아파트	910/50*	72,261	46.33	505,000	6,980,000	2025.01.21
								1994.11.29

※거래단가=거래가액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

상기 거래사례는 다 같이 같은 단지 내 거래사례인 바, 그중 A가 대상물건과 같은 동의 거래사례로서 물적 유사성이 보다 높고, 비교적 최근에 거래된 사례인 점 등을 고려하여 이를 비교거래사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정

사례는 인근지역의 시세수준과 대체로 균형이 이루어 진 것으로 보아, 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되지 아니한 정상적인 거래로 판단되므로, 사정보정은 필요하지 아니합니다.(보정치: 1.000)

5. 시점수정

가. 한국부동산원이 발표하는'공동주택 유형별 매매가격지수' 중 '경의권 고양시 일산서구 아파트매매가격지수'(2025.03=100.0)를 활용하여 시점수정을 하였습니다.

나. 시점수정치 산출

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

-거래시점 : 2025.04.06, 2025년03월 지수를 적용 함
-기준시점 : 2025.07.02, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 05월 지수를 적용함
-2025.04.06 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0
-2025.07.02 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.7
-시점수정치 : 99.7/100.0≒0.99700

6. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	같은 단지 내로 외부요인은 대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	시공업체의 브랜드, 건물의 구조, 경과년수 등 단지내부요인은 대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.04	층별·향별 효용 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대체로 대등함
누계		1.040		1.00×1.00×1.04×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 시산가액(비준가액)

거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	비준가액(원)
6,880,000	1.000	0.99700	1.040	7,130,000	70.714	504,190,820

Ⅴ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 가격수준

구 분	가 격 수 준
인근 유사 아파트	인근 유사 아파트는 입지조건에 따라 가격편차가 다소 있는 바, 평가대상 아파트와 같은 유형의 경우 대체로 7,000,000원/㎡~7,200,000원/㎡ 수준인 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가사례

(출처 : 협회 감정평가정보)

소재지	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
일산동 1058	후곡마을 아파트	911/ 70*	49.5	31.737	경매	345,000	6,970,000	2023.07.21 / 1994.11.29
일산동 1058	후곡마을 아파트	912/ 150*	49.5	31.737	경매	391,000	7,900,000	2023.02.20 / 1994.11.29

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 시산가액 조정 관련사항

본건은 구분소유 부동산으로서 감칙 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 적용되는 거래사례비교법을 '주된 방법'으로 적용하여 시산가액을 산정하였으며, 감칙 제12조 제2항에 의거 시산가액의 합리성을 검토하기위하여 다른 감정평가방법을 적용한 시산가액 산정을 시도하였는바, 주거용 구분건물의 특성상 원가법 또는 수익환원법은 곤란하거나 불필요하여 이를 생략하고 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

Ⅶ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명	동・층・호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	일산동 1058	후곡마을 아파트	903동 15층 1501호	70.714	45.339	**504,000,000**

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 결정합니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	[1동의 건물의	표시]						
	경기도	1058	아파트	철근콘크리트조				
	고양시			경사슬래브지붕				
	일산서구	후곡마을		15층				
	일산동	아파트						
		903동		지층	332.640			
				1층	336.856			
	[도로명주소]			2층	336.856			
	경기도			3층	333.616			
	고양시			4층	329,836			
	일산서구			5층	329,836			
	후곡로			6층	329,836			
	10			7층	329,836			
				8층	329,836			
				9층	329,836			
				10층	329,836			
				11층	329,836			
				12층	329,836			
				13층	329,836			
				14층	329,836			
				15층	329,836			
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	1. 경기도	1058	대	제3종일반주거지역	43,723.5			
	고양시							
	일신서구							
	일산동							
	[전유부분의	건물의	표시]					
				15층 1501호	70.714	70.714	504,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				철근콘크리트조				
				대지권의 종류:				
				1. 소유권대지권				
					45.339			
				대지권의 비율:	--------	45.339		
					43,723.5			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	302,400,000	
						건 물 :	201,600,000	
	합 계						\504,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 고양시 일산서구 주엽동 소재 '오마초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 대단위아파트단지, 근린생활시설, 각급학교, 근린공원 등이 혼재하는 아파트지대이며 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 있고, 남서측 근거리에 지하철3호선 주엽역이 있는 한 편, 북동측 근거리에는 경의중앙선 일산역이 있어 대중교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 15층 건물 내 15층 1501호로서
외벽은 시멘몰탈위 페인팅 마감,
내벽은 벽지도배, 일부 타일붙임 마감,
창호는 알루미늄샷시 창호이나 일부는 하이샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용 중이며 내부는 방(3), 욕실, 거실, 발코니, 현관 등으로 구성되어 있습니다.

(5) 설비내역

본건은 급·배수설비, 위생설비, 열병합에 의한 지역난방설비, 승강기, 소화전, 지하주차장 등이 구비되어 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 세장형의 평지로서 아파트의 건부지로 이용되고 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약 30m, 남서측으로 노폭 약 20m, 그리고
북동측으로 노폭 약 12m의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합),
소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)
(접합),
가축사육제한구역(2024.-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리
500m(소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2024.-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지
(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(오마중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(오마초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(파랑새유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(오마초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(파랑새유지원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

공부상 대지권비율의 차이가 다음과 같습니다.
등기부상: 43,723.5분의 45.339

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

토지대장상: 43,723.5분의 45.338

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

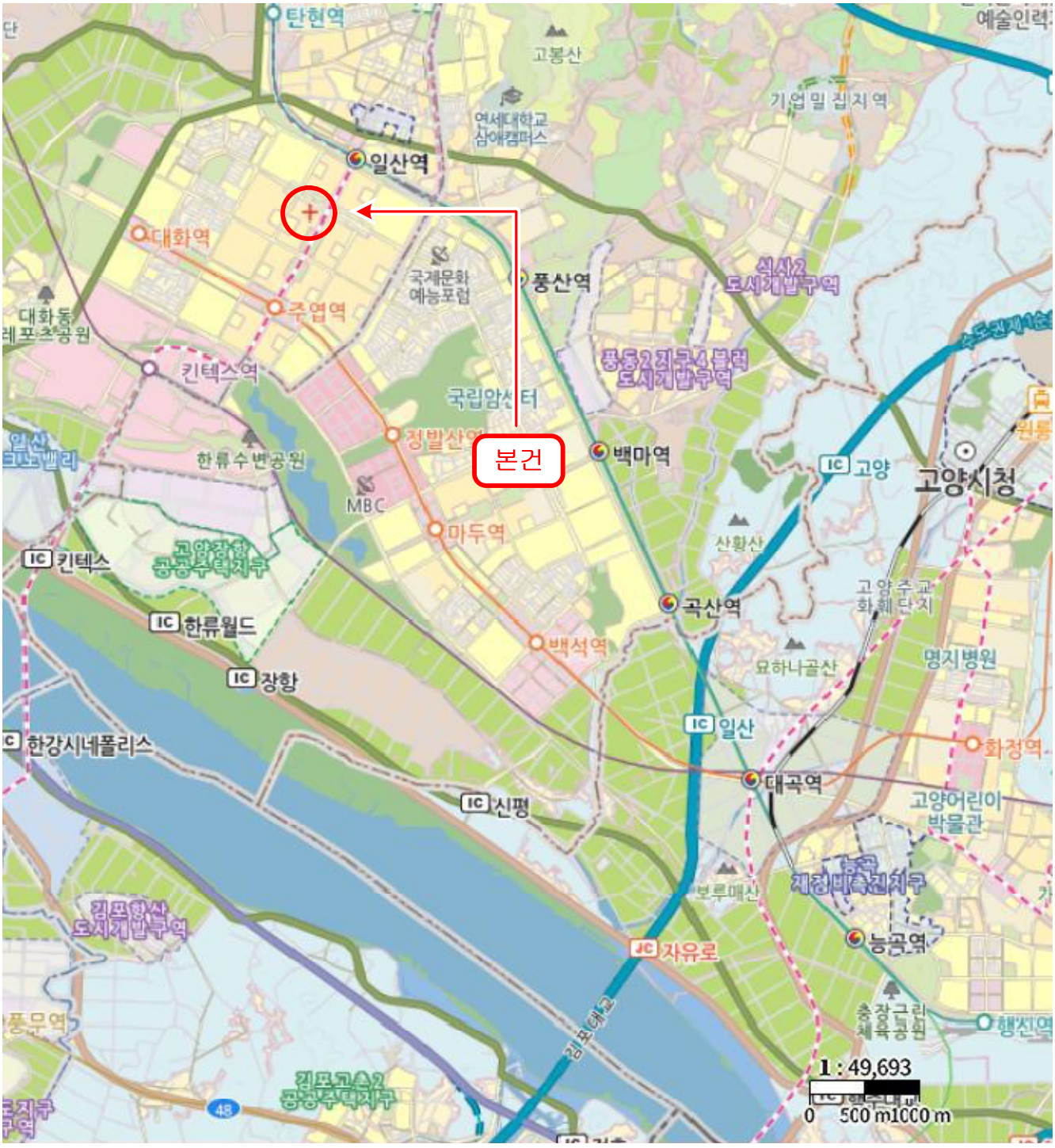
임대관계 등 미상입니다.

DP250630-028

광 역 위 치 도

북 서 동 남

소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1058 후곡마을아파트 903동 1501호



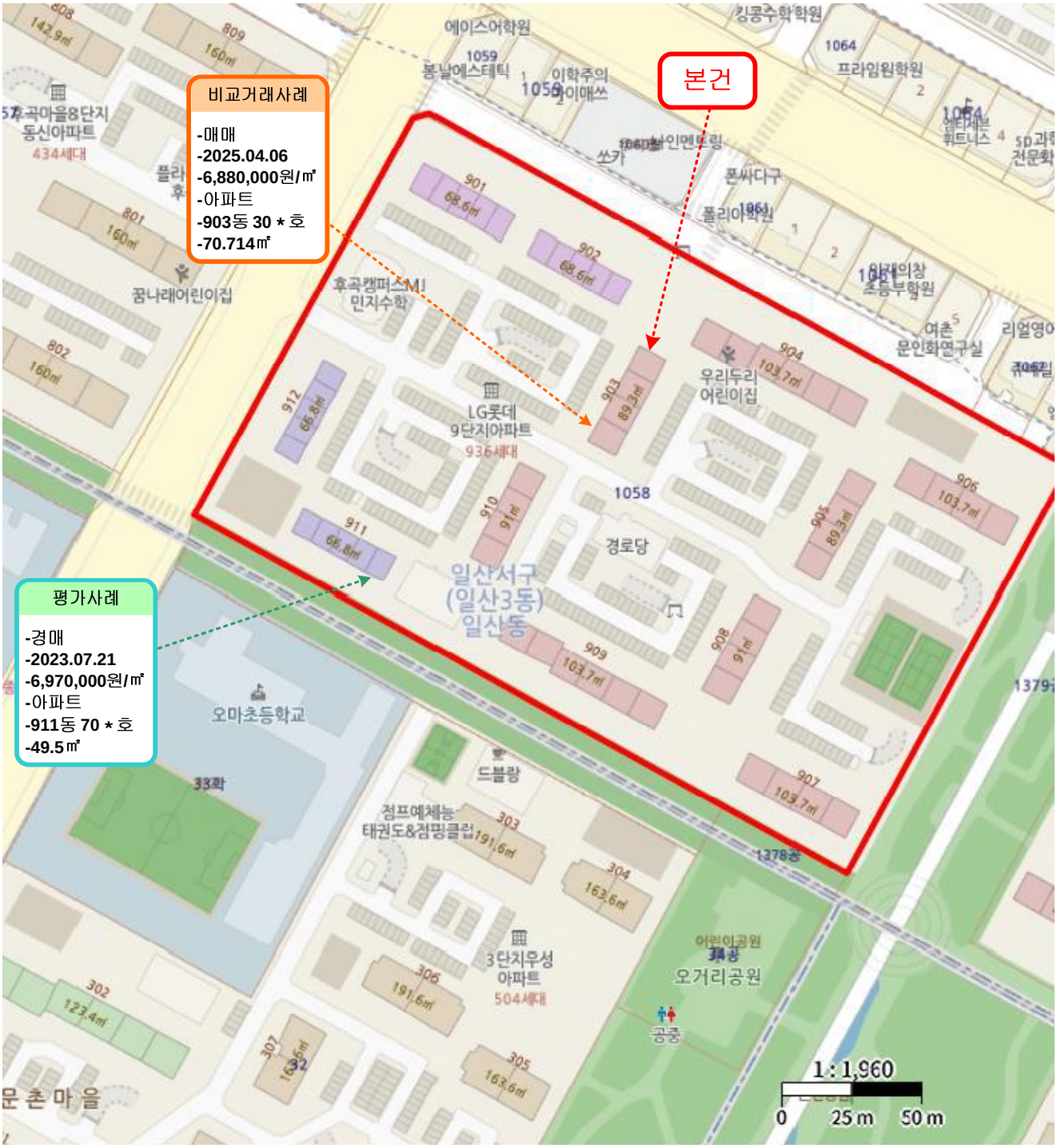
대평감정평가사사무소

DP250630-028

상 세 위 치 도

북 서 동 남

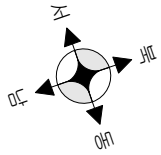
소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1058 후곡마을아파트 903동 1501호



대평감정평가사사무소

DP250630-028

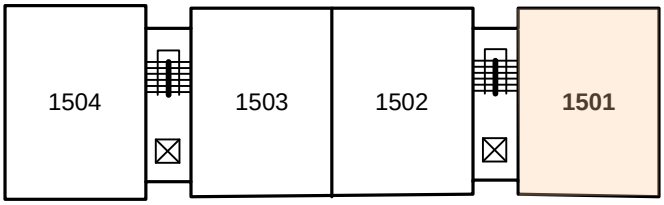
건물개황 및 내부구조도



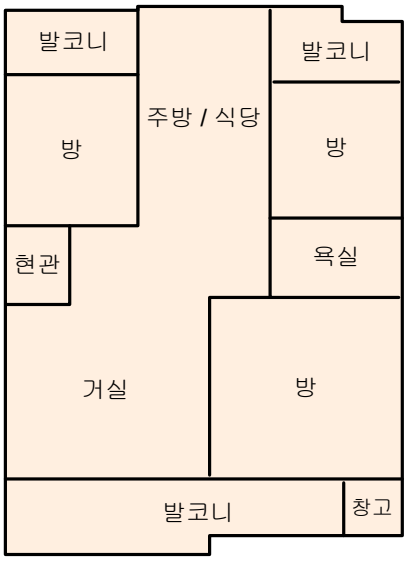
소재지	경기도 고양시 일산서구 일산동 1058 후곡마을아파트 903동 1501호

Non-Scale

< **15**층 호별배치도 >



< **1501**호 내부구조도 >



사 진 용 지

본건 전경

주위환경

사 진 용 지

공동출입구

현관문

발급번호 : 202541287011254122　　발행매수 : 2 - 1　　발급일 : 2025년 07월 01일

토지이용계획확인서

처리기간
1일

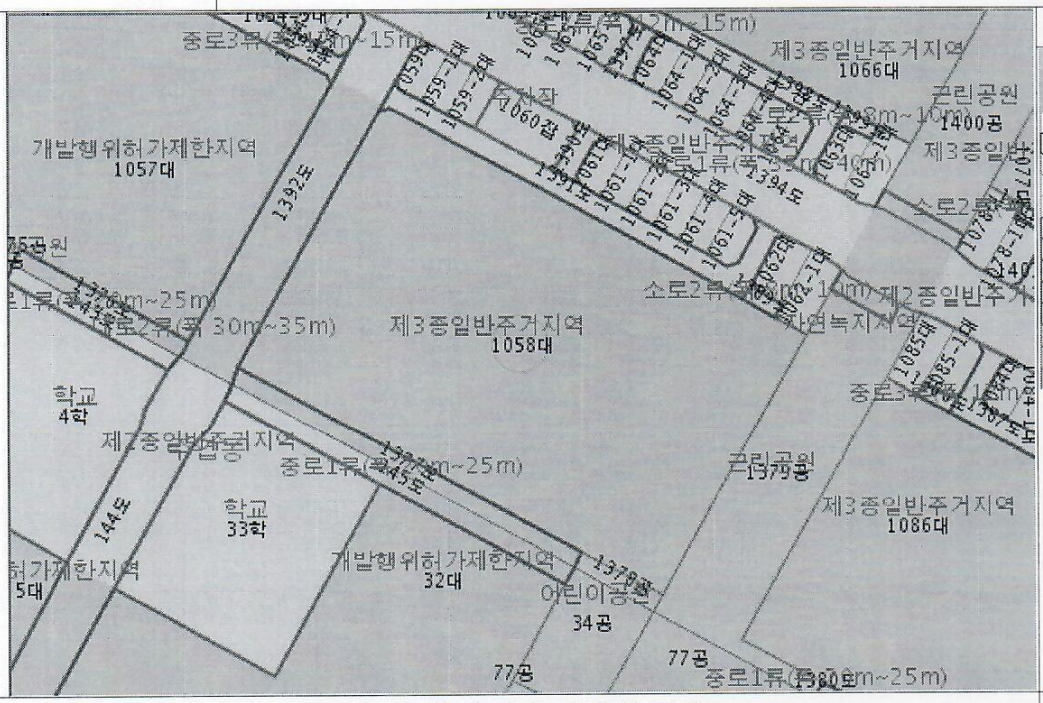
신청인	성명		주소	
			전화번호	

신청 토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 고양시 일산서구 일산동	1058	(08)대	43,723.5

지역·지구등의 지정 여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합)
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-12)(일부제한구역 [전부제한구역으로부터 제한거리 500m (소,젖소,말 제한)])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-12)(전부제한구역 [도시지역{주거,상업,공업,녹지(자연취락지구)}및주거밀집지역])<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(오마중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(오마초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(파랑새유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(오마초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(파랑새유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항	[해당없음]

확인도면



범례

제2종일반주거지역
제3종일반주거지역
자연녹지지역
법정동
지구단위계획구역
개발행위허가제한지역
어린이공원
근린공원
대로1류(폭 35m~40m)
대로2류(폭 30m~35m)
중로1류(폭 20m~25m)
중로3류(폭 12m~15m)
소로2류(폭 8m~10m)
주차장
도로구역
학교

축척 1:3900

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청 토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025년 07월 01일

0005
고양시 1,000원 2025.7.1 KIS001
증지발행시각: 16:34:49.479

경기도 고양시 일산서구청장

고양시일산서구청장인

수입증지붙이는곳

수입증지 금액 (지방자치단체의 조례로 정함)

토지대장

고유번호	4128710100-11058-0000		
토지소재	경기도 고양시 일산서구 일산동		
지 번	1058	축 척	수치

도면번호	1	발급번호	20254128701125412 2
장 번 호	2 -1	처리시각	16시34분23초
비 고		발 급 자	서유진

토지표시			소유자		
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소	
			변동원인	성명 또는 명칭	등록번호
(08)대	*43,723.5*	(52)2005년 05월 16일 일산구 1058번에서 행정관할구역변경	2003년 10월 29일 (23)일부대지권설정		
		공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제6조에 따라 경계점좌표등록부의 좌표가 세계측지계로 변환된 토지임		--이하여백--	
		--이하여백--			

등급수정연월일	1995년 05월 15일 설정							
토지등급(기준수확량등급)	215							
개별공시지가기준일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	2,310,000	2,380,000	2,515,000	2,670,000	2,503,000	2,546,000	2,595,000	

수입증지 0004 고양시 500원 2025.7.1 KIS001 증지발행시각: 16:34:28.508

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 07월 01일

경기도 고양시 일산서구청장

민원사무 고양시일산서구청장인

대 지 권 등 록 부

고유번호	4128710100-11058-0000	전유부분 건물표시	903동15층1501호	장번호	2 - 2
토지소재	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1058	대지권비율	45.338/43723.5
건물명칭	후곡마을				

지 번								
대지권 비율								

변 동 일 자 / 변 동 원 인	소유권 지분	소유자 주 소	소유자 등록번호 / 성명 또는 명칭
2021년 07월 30일 (04)주소변경		경기도 안양시 동안구 귀인로 210,202동1302호(평촌동,귀인마을 현대홈타운)	800207-1****** 황순영
		--이하여백--	

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장 (표제부, 갑)

건물ID	2120043740001464	고유번호	4128710100-3-10580000	명칭	후곡마을 903동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대

대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1058	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 후곡로 10 (일산동)		
※대지면적	43,716 ㎡	연면적	99,369.731 ㎡	※지역	일반주거지역	※지구	※구역
건축면적	6,679.895 ㎡	용적률 산정용 연면적	79,952.19 ㎡	주구조	철근콘크리트조	주용도	공동주택(아파트)	층수	지하: 1층, 지상: 15 층
※건폐율	15.28 %	※용적률	182.89 %	높이	41.88 m	지붕	경사스라브	부속건축물	동 ㎡
※조경면적	㎡	※공개 공지/공간 면적	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	m		

건축물 현황					건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	지1	철근콘크리트조	대피소	332.64	주3	6층	철근콘크리트조	아파트	329.836
주3	1층	철근콘크리트조	아파트	336.856	주3	7층	철근콘크리트조	아파트	329.836
주3	2층	철근콘크리트조	아파트	336.856	주3	8층	철근콘크리트조	아파트	329.836
주3	3층	철근콘크리트조	아파트	333.616	주3	9층	철근콘크리트조	아파트	329.836
주3	4층	철근콘크리트조	아파트	329.836	주3	10층	철근콘크리트조	아파트	329.836
주3	5층	철근콘크리트조	아파트	329.836	주3	11층	철근콘크리트조	아파트	329.836

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 7월 1일

고양시 500원 2025.7.1 KIS001

증지발행시각: 16:32:50.986

고양시 일산서구청장 직인

담 당 자 : 서유진

전 화 : 031-8075-7213

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식]

대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	명칭	후곡마을 903동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대
지번	1058	지번 관련 주소		도로명주소	경기도 고양시 일산서구 후곡로 10 (일산동)
				도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기		인허가 시기
건축주	롯데건설(주)	110111-0******	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 2 대	비상용 대	허가일 1993.3.29.
설계자	(주)다보건축 종합건축사사무소 건축사 김인수		자주식	493 대 ㎡	390 대 ㎡	대 ㎡	대	※ 하수처리시설	※ 급수설비(저수조) 구분 / 수량 및 총 용량	착공일 1993.3.29.
공사감리자	신도시아파트일산지역 제8조 공동감리단		기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		형식 종말처리	지상 개 ㎡	사용승인일 1994.11.29.
공사시공자 (현장관리인)	롯데건설(주)	110111-0******	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		용량 인용	지하 개 ㎡	

※건축물 인증 현황			건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부 비적용	내진능력	관리계획 수립 여부	
			특수구조 건축물 [미해당]	지하수위 G.L m	건축물 관리점검 현황	
			기초형식: [ ] 지내력기초(t/㎡) [ ] 파일기초	구조설계해석법: [ ] 등가정적해석법 [ ] 동적해석법	종류	점검유효기간

변동사항				그 밖의 기재사항
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	
2005.5.16.	고양시 일산구에서 행정관할구역 변경			
2011.10.5.	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (층별개요(층번호명: '지하1층' -> '지1')표제부(용적율 산정용 연면적:'0' -> '79952.19')) 직권변경			
2023.9.1.	[행위허가]주택과-9190(2023. 9. 1.): 1301호 행위허가 (비내력벽 철거) 침실3 및 거실 측 발코니 확장 - 이하여백 -			

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제4호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장 (표제부, 을) 건축물현황

건물ID	2120043740001464	고유번호	4128710100-3-10580000	명칭	후곡마을 903동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/60세대
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1058	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 후곡로 10 (일산동)		

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	12층	철근콘크리트조	아파트	329.836					
주3	13층	철근콘크리트조	아파트	329.836					
주3	14층	철근콘크리트조	아파트	329.836					
주3	15층	철근콘크리트조	아파트	329.836					
		- 이하여백 -							

297㎜×210㎜[백상지 80g/㎡]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

집합건축물대장(전유부, 갑)

건물ID	2220043740011616	고유번호	4128710100-3-10580000	명칭	후곡마을 903동	호명칭	1501호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1058	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 후곡로 10 (일산동)		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	15층	철근콘크리트조	아파트	70.714
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
황순영	경기도 안양시 동안구 귀인로 210,202동1302호(평촌동,귀인마을 현대홈타운)		2021.7.30.
800207-1******			등기명의인표시변경
	- 이하여백 -		
	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
부	지하1층	철근콘크리트조	지하주차장	1,382
부	지하1층	철근콘크리트조	전기실	0.266
부	지하1층	철근콘크리트조	열교환실	0.229
부	지하1층	철근콘크리트조	펌프실	0.211

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

0002 고양시 500원 2025.7.1 KIS001

증지발행시각: 16:33:18.585

고양시 일산서구청장 직인

발급일자 : 2025년 7월 1일

담 당 자 : 서유진

전 화 : 031-8075-7213

민원사무 고양시일산서구청장인

※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297㎜×210㎜[백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220043740011616	고유번호	4128710100-3-10580000	명칭	후곡마을 903동	호명칭	1501호
대지위치	경기도 고양시 일산서구 일산동	지번	1058	도로명주소	경기도 고양시 일산서구 후곡로 10 (일산동)		

공 용 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
부	지층	철근콘크리트조	초과지하주차장	13.364
주	지층	철근콘크리트조	대피소	4.975
주	각층	철근콘크리트조	계단실	13.591
부	지상1층	철근콘크리트조	관리,노인정	0.478
부	지상1층	철근콘크리트조	경비실	0.112
		- 이하여백 -		

공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)

기 준 일	공동주택 (아파트) 공시가격
2025.1.1.	294,000,000
2024.1.1.	296,000,000
2023.1.1.	329,000,000
2022.1.1.	390,000,000
2021.1.1.	280,000,000
2020.1.1.	223,000,000
2019.1.1.	224,000,000
2018.1.1.	234,000,000
2017.1.1.	219,000,000
2016.1.1.	200,000,000
2015.1.1.	193,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2005.5.16.	고양시 일산구에서 행정관할구역 변경 - 이하여백 -		

그 밖의 기재사항

2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 소유자 현황 정비
- 이하여백 -